

## Case Study Holland Casino Utrecht

Stand van zaken Project – datum 23-10-2018



### Holland Casino Utrecht

Het huidige casino aan de Overste den Oudenlaan in Utrecht werd in september 2000 geopend, met als uitgangspunt een tijdelijke vestiging. Bij het ontwerp van het gebouw - zowel bouwkundig, installatietechnisch, als voor diverse inrichtingsonderdelen - is rekening gehouden met een beperkte exploitatietermijn.

Anno 2018 bestaat de vestiging inmiddels 18 jaar, meer dan de oorspronkelijke beoogde vijf jaar. De vestiging heeft zijn waarde bewezen, maar de technische levensduur van het complex en de tijdelijkheid van de bestemming maken een nieuwe vestiging noodzakelijk.

Holland Casino is intensief en lang met de gemeente Utrecht en de Jaarbeurs (grondeigenaar van de huidige vestiging) in gesprek geweest over een nieuwe definitieve vestiging. Deze gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot een nieuwe geschikte locatie aan de Winthontlaan in Utrecht.

Het perceel aan de Winthontlaan is eigendom van een derde partij. De ontwikkeling van het nieuwe casino op deze locatie is dan ook een samenwerking tussen Holland Casino en de grondeigenaar/ontwikkelaar. Holland Casino huurt een casco gebouw plus parkeergarage. Holland Casino is als opdrachtgever en investeerder verantwoordelijk voor de realisatie van installaties, afbouw en het interieur van het casco gebouw.

### Over Holland Casino

Op 17 december 1975 verkreeg de Nationale Stichting tot Exploitatie van Casinospelen in Nederland (Holland Casino) de exclusieve vergunning tot het organiseren en exploiteren van speelcasino's in nader aan te wijzen gemeenten. Op 1 oktober 1976 startte het eerste casino in Zandvoort. Inmiddels is Holland Casino uitgegroeid tot een organisatie met 14 speelcasino's, een hoofdkantoor, meer dan 2.708 fte en een omzet van circa 639 miljoen euro in 2017. Sinds 1 mei 2017 is de stichting omgezet in een naamloze vennootschap: Holland Casino N.V. Afgelopen jaar ontving Holland Casino opnieuw de European Responsible Gaming Award voor het beste preventiebeleid in Europa.

Voor nadere informatie over Holland Casino kijk op [www.hollandcasino.nl](http://www.hollandcasino.nl).

## Projectomschrijving

Het nieuwe gebouw voor Holland Casino Utrecht wordt gesitueerd op de hoek van de Winthontlaan en het Merwedekanaal. Deze locatie is aan de zuidzijde van Utrecht en direct aan de A12 gelegen. De afrit vanaf de A12 naar de Europalaan en de sneltram op deze laan zorgen voor een zeer goede ontsluiting van de gebouwen aan de Winthontlaan.

De nieuwe ontwikkelingen aan de Winthontlaan vormen een duidelijke begeleiding van de laan door het volgen van de rooilijnen en tegelijkertijd krijgt elke locatie zijn eigen architectonische uitstraling. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten geeft de locatie voor Holland Casino de mogelijkheid om het terrein maximaal te benutten met behoud van ruimte rondom het complex.

De maximale hoogte volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden de ruimte voor het hele programma van Holland Casino en zorgen ook voor een aantrekkelijk bouwvolume passend bij de schaalgrootte van verkeersaders en omliggende bebouwing.

## Het gebouw

Het gebouw voor Holland Casino bestaat uit twee belangrijke onderdelen: het casino met alle bijbehorende voorzieningen en een parkeergarage.

Het casino en de parkeergarage zijn als één gebouw ontworpen waarbij van buitenaf geen onderscheid tussen de twee functies valt waar te nemen. Op de hoek van de Winthontlaan en het Merwedekanaal opent het gebouw zich over de volle hoogte. Hierdoor ontstaat op deze prominente plek een sterke interactie tussen de ruimten rond het gebouw en de activiteiten in het gebouw. Het nieuwe casino heeft een sculpturale opzet van driehoekige gevelvlakken die ten opzichte van elkaar verdraaien. Boven de entree zorgt een driehoekige luifel voor een wind- en regenvrije entree.

De dichte geveldelen worden bekleedt met driehoekige gevelbeplating die gepotdekseld worden aangebracht. Hiermee krijgen de gevelvlakken in daglicht een sterk lijnenspel. In de avonden neemt ledverlichting dit lijnenspel over en zorgt deze verlichting voor wisseling van kleur van de gevel van het gebouw.

Door de geanodiseerde afwerking op de gevelbeplating en de plaatselijke perforatie van de platen aan de snelweg zijde ontstaat een extra schittering bij het aanlichten. Daarnaast zorgt de perforatie voor een luchtstroom door de parkeergarage en laat het daglicht door in naar diverse ruimten in het gebouw.

### *Indeling*

De routing naar het gebouw is helder: de entree naar de parkeergarage is aan de Winthontlaanzijde, naast de hoofdentree van het gebouw. Vanuit de garage komt men met de lift of trap uit in de ontvangsthall bij de hoofdentree.

In deze hoge entreehal worden de gasten ontvangen, geregistreerd en kunnen zij hun jas kwijt. De gasten hebben direct overzicht over de route via de roltrappen of liften naar de verschillende speelvloeren. De speelvloeren zijn via vides, direct achter de glasgevels, verbonden met elkaar. Vanaf de speelvloeren heeft men dan een goed zicht op het Merwedekanaal en de Winthontlaan.

Het gebouw is zo geplaatst dat er aan de kanaalzijde een plein ontstaat voor terrassen van de horecagelegenheden op de begane grond. Dit plein geeft ook ruimte voor groen en waterpartijen. De driehoekige vormen van het gebouw komen terug in het bestratingspatroon rondom het gebouw.

Voor de expeditie is een route rondom het gebouw gemaakt. In de gevel aan de A12 zijde van de snelweg zijn de deuren voor de toelevering van goederen, technische ruimte en personeelsentree.

De opzet van het gebouw past bij de grote schaal van de snelweg A12 en Merwedekanaal en zorgt tegelijkertijd voor een menselijke maat bij de entree. De heldere gebouwstructuur geeft uitstraling en zorgt voor overzicht. De diepte van de speelvloeren geeft de intimiteit die bij het spel gewenst is.

## Het interieur

Het nieuwe gebouw van Holland Casino Utrecht wordt een full service casino gebaseerd op de bestaande onderdelen van onze casinoformule. Hierbij ligt de focus op de spelende gast waarbij Holland Casino zich positioneert als het enige echte casino met de beste kansspelbeveling. Nieuw in de vestiging Utrecht wordt het concept Sportsbar en de Experience Zone. De Experience Zone is door Holland Casino nieuw ontwikkeld. Het betreft een zone waar de beginnende speler of minder ervaren casinogast, de kans krijgt om kennis te maken met het spel.

Het spelaanbod bevindt zich op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, waarbij een scheiding is gemaakt tussen het tafelspel op de 1<sup>e</sup> verdieping en de speelautomaten op de 2<sup>e</sup> verdieping. In het casino zijn twee restaurants en enkele barconcepten te vinden.

Het interieur is ontworpen door Gensler Las Vegas. Gensler is een gerenommeerde Amerikaanse casino-architect. Zij heeft ervoor gekozen om het spel centraal in de ruimte te stellen waarbij rondom het spel specifiekere spelaanbod (de pokerruimte en de High Limit Area (HLA)) en horeca is gesitueerd. Elke ruimte heeft zijn eigen uitstraling.

Het Nederlandse architectenbureau Claessens Erdmann, treedt op als co-architect van Gensler en waarborgt dat het ontwerp conform Nederlandse / Europese standaard en normering uitgewerkt wordt. Naast het uitwerken en het vertalen van het ontwerp heeft Holland Casino ~~heeft~~ het ontwerpteam ook de opdracht gegeven om te onderzoeken welke materialen er duurzaam ingekocht kunnen worden of zelfs vervangen kunnen worden door hergebruikte materialen.

Ten tijde van het schrijven van deze 'case study' zijn er al diverse goede toepassingen gestart, zo is er een duurzame oplossing gevonden voor het tapijt in de kantoren, wordt hergebruikt hout toegepast voor onder andere de vloeren en houten portalen, en is de verf in de kantoren op mineralen basis. Bij de materiaal keuze wordt telkens een goede afweging gemaakt op basis van toepasbaarheid, functionaliteit en duurzaamheid.

## Installatie concept

Er zijn een groot aantal innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen genomen. Het is echter onmogelijk om in deze casestudy alle credits te noemen. Daarom zijn de belangrijkste maatregelen hieronder beschreven:

In het nieuwe Holland Casino Utrecht zijn onder meer de volgende ontwerpmaatregelen getroffen:

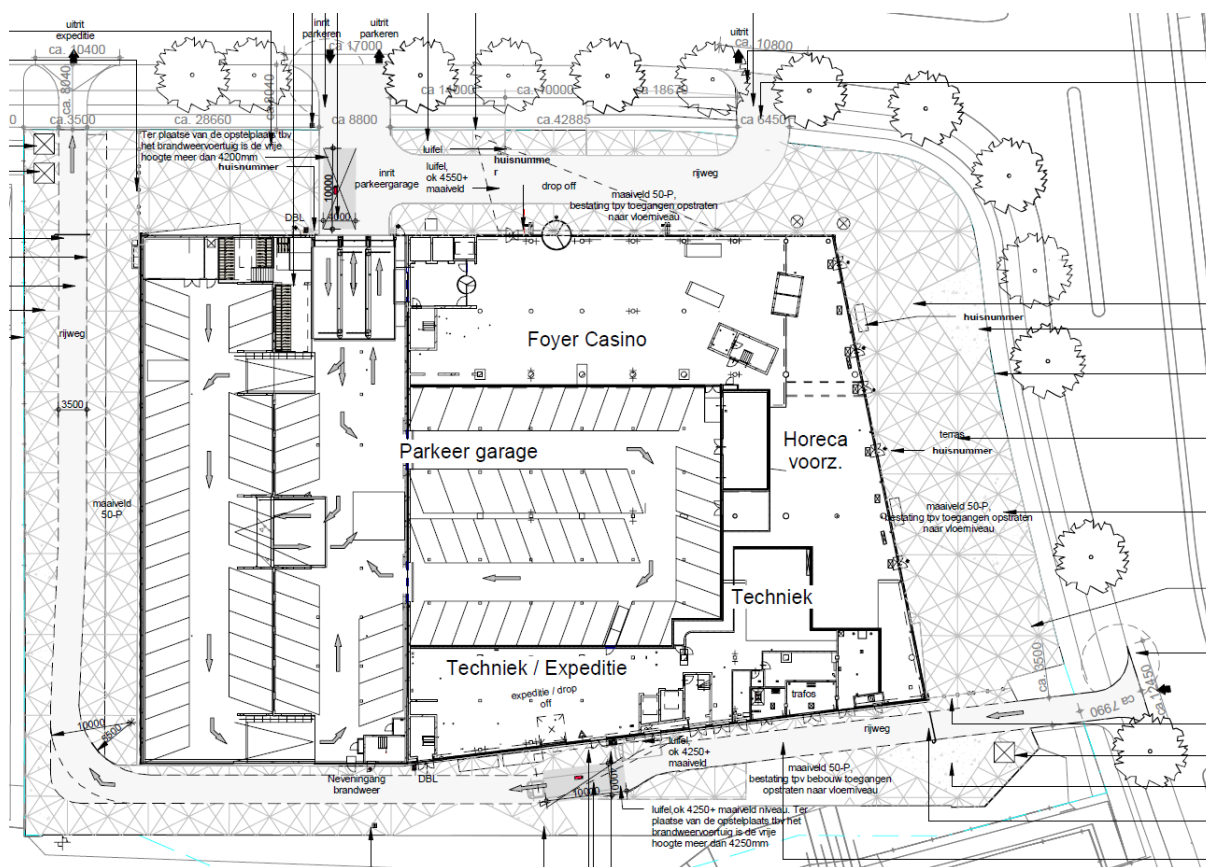
- Opwekking warmte en koude-energie met een duurzame energiecentrale, (kanaalwater verwarming- en koeling), een WKO (warmte en koudeopslag in de bodem) en een additionele stadswarmte aansluiting voor pieken en hoge temperatuur warmte ten behoeve van warm tapwater bereiding.
- Klimaatinstallatie o.b.v. het DEOS principe, in combinatie met naverwarmers/koelers. Kantoorruimten, spreekruimten en kantoren worden verwarmd/gekoeld door inductie-units, fancoils. Overige ruimtes worden verwarmd door radiatoren/convectoren;
- HR++ zonwerende beglazing met ZTA (zontoetredingsfactor) van 40%,  $U_w \leq 1,65 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ;
- PV-panelen op het dak met een geïnstalleerde vermogen van minimaal 270 kWpiek;
- Aandacht voor kierdichting ten behoeve van een grotere luchtdichtheid van de gevel;
- Vraaggestuurde ventilatie met zonering op basis van het DEOS-principe, welke is voorzien van CO<sub>2</sub>-regeling, RV-regeling en temperatuurregeling per zone;
- Luchtbehandelingskasten met hoog rendement warmteterugwinning (warmtewielen) en energiezuinige adiabatische bevochtiging;
- Energiezuinige LED-verlichting met, daar waar mogelijk aanwezigheidsdetectie.
- Alle verlichting, inclusief buiten-, en reclameverlichting is dimbaar en schakelbaar;
- Energiezuinige koel- en vriesapparatuur met laag Global Warming Potential (GWP) en detectie op lekkages;
- Het beperken van het gebruik van drinkwater en vroegtijdige detectie van waterlekkage;
- Het toepassen van verantwoorde materialen zoals FSC-hout;
- Intelligent meten van elektriciteit, gas en water om het verbruik gedetailleerd te kunnen monitoren en besturen;
- Koelinstallatie voor de koel- en vriescellen op basis van het koudemiddel CO<sub>2</sub>.

## BREEAM

BREEAM heeft met zekerheid een belangrijke stempel gedrukt op de wijze van uitwerking van het nieuwe casinogebouw. Door het BREEAM-ambitieniveau van Holland Casino is het team extra gestimuleerd om duurzame keuzes te maken. Dit resulteert dan ook in een erg aantrekkelijke, comfortabele omgeving voor ontspanning en entertainment, waarin het zowel voor de casinobezoeker als de casinowerknemer prettig vertoeven is.

## Projectgegevens

Hieronder worden enkele projectgegevens beschreven aan de hand van de plattegrond van het complex.



Het terreinoppervlak aan de Winthontlaan bedraagt 10.058 vierkante meter (ruim 1 ha). Het casino en de parkeergarage beschikt over een totaal bruto oppervlak van circa 28.000 m<sup>2</sup>. Het vloeroppervlak per functie wordt in onderstaande tabel weergegeven.

	HC00+P0 0+PK1	PTO	HC01+P0 1	HC01- HC02	HC02+P0 4	P02/P03 /P05	HC03+P0 6	P07	-	Totaal
VG zonder dachtlicht eis	308	0	2485	140	2658	0	0	77		5668
VG met daglicht eis	0	0	206	0	201	0	599	0		1006
Horeca	579	0	0	0	0	0	0	0		579
Parkeergarage	3052	986,6	2019	0	2019	6057	2019	958		17110,6
Sanitaire ruimte	14,6	0	0	0	0	0	12,5	0		27,1
Technische ruimte	335,6	0	53,4	200	1	3	776	1		1370
Verkeersruimte verticaal	124,5	0	55,8	16,8	58,3	95	39	32,4		421,8
Verkeersruimte horizontaal	641	11,4	244	22	247	131	71,2	47		1414,6
Berging/opslag	332	0	0	0	0	0	0	0		332
<b>Totaal BVO</b>										<b>27929,1</b>

### Verbruik

Op basis van het ontwerp is een berekening gemaakt voor het toekomstig verbruik van het complex. Het complex verwacht het volgende verbruik:

- verwacht energiegebruik: 49 kWh/m<sup>2</sup> BVO;
- verwacht verbruik van fossiele brandstoffen: 6 kWh/m<sup>2</sup> BVO;
- verwacht verbruik van hernieuwbare energiebronnen: 30kWh/m<sup>2</sup> BVO;
- verwacht waterverbruik: 25,5 m<sup>3</sup>/persoon/jaar;
- verwacht % van waterverbruik dat wordt betrokken via hemel-/grijswater: n.v.t.

### BREEAM

Het project heeft de ambitie het BREEAM Label Excellent te behalen. Beide teams hebben gezamenlijk en in goed overleg met de gemeente Utrecht deze ambitie bepaald. Onder begeleiding van de BREEAM-NL Expert van Nieman Raadgevende Ingenieurs is een BREEAM-NL Bespoke traject doorlopen om de voorwaarden voor de ambitie Excellent vast te stellen. De functies parkeergarage en casino vragen namelijk om een maatwerk aanpak om de mate van duurzaamheid inzichtelijk te maken.

**Met deze ambitie zal het Holland Casino Utrecht het eerste casino in Nederland worden met een BREEAM-NL Excellent label.**

Het team verwacht het Excellent label te halen op basis van de onderstaande categorieën. Binnen elke categorie scoort het project een bovengemiddelde score, deze uitkomst is het resultaat van een integrale aanpak, zonder de integrale benadering was dit niet mogelijk geweest. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om per onderdeel de maximale score na te streven, er ontstaan dan conflicten tussen sommige categorieën. Zo zorgt een goed geconditioneerd gebouw (gezond en comfortabel) voor een hoger energiegebruik.

Door de gekozen integrale aanpak is de meest optimale mate van duurzaamheid bereikt die tevens recht doet aan alle negen categorieën binnen BREEAM-NL.

Het team verwacht het excellent label te halen op basis van de volgende credits:

resultaat				
totaal	maximaal haalbaar	ambitite		
management	12,0%	9,00%		
gezondheid	15,0%	12,96%		
energie	19,0%	15,14%		
transport	8,0%	4,57%		
water	6,0%	4,50%		
materialen	12,5%	6,86%		
afval	7,5%	6,43%		
landgebruik & ecologie	10,0%	6,36%		
vervuiling	10,0%	7,36%		
innovatiecredits	10,0%	3,00%		
<b>totaalscore</b>	<b>100,0%</b>	<b>76,18%</b>		
<b>BREEAM-NL kwalificatie</b>		<b>excellent</b>	≥ 70% = Excellent	★★★★
<b>sterren</b>		★★★★	≥ 85% = Outstanding	★★★★★

**BREEAM-NL kwalificatie:**

- ≥ 30% = Pass ★
- ≥ 45% = Good ★★
- ≥ 55% = Very Good ★★★
- ≥ 70% = Excellent ★★★★
- ≥ 85% = Outstanding ★★★★★

## Innovatie en Milieu

Tijdens de ontwerpfase van het nieuw te bouwen casino is gekozen om het gebouw te voorzien van een warmte koude opslag (WKO) systeem. Op het dak van de parkeergarage zullen PV-panelen geplaatst worden. Tevens wordt in het kader van duurzaamheid de verlichting in de gevel van het gebouw uitgevoerd met LED verlichting.

Bij de engineering van de nieuwbouw is zo veel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige hergebruik van materiaal en complex. De parkeergarage is opgebouwd uit prefab beton elementen, hierdoor is de garage in de toekomst te demonteren. Ook is er gekozen de gevel niet dragend te maken, maar deze als een schil rondom het complex aan te brengen, hierdoor is de gevel ook in de toekomst te demonteren.

Het casco is zeer ruim opgezet, er worden grote overspanningen en hoge verdiepingsvloeren gerealiseerd, op deze wijze is de basis van het complex flexibel. Dit maakt het mogelijk het complex in de toekomst aan te passen voor een andere functie.

Voor de inrichting van het terrein wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke materialen als recyclebaar beton. Er is mogelijkheid tot infiltratie van het hemelwater in het terrein, ook wordt water teruggeven aan de natuur door het lozen van hemelwater op het Merwerdekanaal. Door de komst van het casino en de nieuwe terreininrichting wordt het gebied drastisch verbeterd. De oude situatie welke volledig verhard en bestraat was, maakt plaats voor meer groen. Het inrichtingsplan van de nieuwe invulling, het Holland Casino, bestaat naast verharding uit verschillende soorten groenvoorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan beplantingen en grassen. In de planfase is rekening gehouden met de ecologie van het gebied. Rondom het gebouw zullen een bijenhotel, vleermuiskast en een egelkast geplaatst worden.

In het ontwerp is goed gekeken naar de veiligheid en de sociale veiligheid, de parkeergarage is een open ontwerp met veel doorkijken en deuren worden voorzien van beglazing. Daarnaast wordt het complex en terrein volledig van camerabewaking voorzien en is er 24 uur per dag, 7 dagen in de week bewaking aanwezig in het complex.

## Projectteam

### Team Casco & Parkeergarage

Ontwikkelaar  
Architect  
Constructeur  
Installatie-Adviseur & Breeam Expert

Onis Vastgoed  
OZ Architecten  
Van de Vorm  
Nieman

### Team Afbouw & Interieur

Opdrachtgever/ Gebruiker  
Projectmanagement  
Ontwerpend Architect  
Uitwerkend Architect  
Installatie-Adviseur

Holland Casino  
AM Real Estate Development  
Gensler Las Vegas  
CE Design  
Nelissen